

上海市浦东新区大团镇人民政府文件

浦团府规〔2023〕2号

关于印发《大团镇农村村民住房建设管理 操作口径（试行）》规定的通知

各村（居）、镇属企事业单位，机关各科室：

经镇政府研究决定，现将《大团镇农村村民住房建设管理操作口径（试行）》规定印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

上海市浦东新区大团镇人民政府

2023年6月16日

大团镇农村村民住房建设管理操作口径 (试行)

为加强浦东新区大团镇农村村民住房建设和宅基地管理工作，规范农村村民建房秩序，保护农村村民合法权益，根据《上海市农村村民住房建设管理办法》(16 号令)和《浦东新区农村村民住房建设管理实施细则(浦府规〔2021〕5 号)》文件精神，结合大团镇实际情况，制定《大团镇农村村民住房建设管理操作口径(试行)》(以下简称《操作口径》)。本《操作口径》适用于大团镇行政区域范围内集体所有土地上农村村民新建、改建、扩建和翻建住房(以下统称“村民建房”)及其管理。

第一条(申请主体)

符合下列条件之一的集体经济组织成员，需要申请宅基地建房的，可以以户为单位提出书面申请：

(一) 实行家庭联产承包责任制以来享有土地承包经营权，具有大团镇农业户口且户口、生产生活在本村的；

(二) 具有本市农业户口，且因合法的婚姻、收养关系户口迁入本村的；

(三) 具有本市农业户口，且根据国家移民政策户口迁入本村的；

(四) 法律、法规规定的其他情形。

同户(以合法有效的农村宅基地使用证或者建房批准文件计户)居住人口中有两个以上(含两个)达到法定结婚年龄的未婚者,其中一人要求分户,且符合规定的分户条件的,采取多种方式,保障其居住权。

第二条(建房条件)

符合下列条件之一的农户,可以对原有住房进行改建、翻建或者易地新建:

(一) 按照村镇规划调整宅基地,需要易地新建的;

(二) 原有住房属于危险住房,需要易地新建或者在原址翻建的;

(三) 原有住房因自然灾害等原因灭失,需要易地新建或者在原址翻建的;

危险住房是指根据我国危险房屋鉴定标准的有关规定,经专业机构鉴定危险等级属 C 级或 D 级,不能保证居住和使用安全的住房。

第三条(用地面积标准)

农户建房的用地面积、建筑面积按照下列规定计算:

(一) 5 人户及 5 人以下户的宅基地面积不超过 140 平方米、建筑占地面积不超过 90 平方米,建筑面积不超过 225 平方米;

(二) 6 人户及 6 人以上户的宅基地面积不超过 160 平方米、建筑占地面积不超过 100 平方米; 6 人户的建筑面积不超过 270 平方米, 家庭人口超过 6 人的, 每增加 1 人, 可以增加建筑面积 20 平方米。

对于宅基地原址翻建、易地新建的, 相关标准应当按照前款规定执行。

第四条 (建筑占地面积的计算标准)

农户建房的建筑占地面积按照下列规定计算:

(一) 室外有顶盖、有立柱的走廊的建筑占地面积, 按立柱外边线水平面积计算;

(二) 有立柱的阳台、内阳台、平台的建筑占地面积, 按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算;

(三) 无立柱、无顶盖的室外走道和无立柱的阳台不计建筑占地面积, 但不得超过批准的宅基地范围。

第五条 (用地人数的计算方法)

农户申请建房用地的人数, 按照该户内符合第一条规定的人数进行计算。有关计算方法如下:

(一) 符合第一条规定条件的人员, 计入户内;

(二) 2001 年 1 月 1 日以后出生, 父母至少一方为农业户口的本集体经济组织成员, 其本人城镇居民户口地址以及生产、生活在本村的人员, 可以计入户内;

(三) 领取本市《独生子女父母光荣证》(或者《独生子女证》)的独生子女,按2人计算;

(四) 户口暂时迁出的现役军人(武警)、在校学生、服刑人员,可以计入户内;

(五) 符合区人民政府规定的其他人员,可以计入户内;

(六) 农户内在本市他处已计入批准建房用地人数的人员,或者因宅基地征收(拆迁)、农民相对集中居住等已享受补偿安置的人员,不得计入用地人数。

第六条 (用地程序和标准)

原址改建、扩建、翻建住房或者按规划易地新建住房的,均应当办理用地手续,并按本《操作口径》规定的用地标准执行。

农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过规定标准。现有宅基地面积在规定标准之内,且符合村镇规划要求申请农户建房的,原则上在原址改建或者翻建。

农户按规划易地实施建房的,应当在新房竣工后3个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物;参加集体建房的,应当在新房配售后3个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村民委员会或者村集体经济组织依法收回,并由镇规建办及时组织整理或者复垦。

第七条 (间距、层数和高度标准)

（一）前后房屋间距一般为前房屋建筑高度的 1.2 倍。老宅基地按前述标准改建确有困难的，应充分考虑周边情况，适当调整间距，避免邻里纠纷。

（二）楼房底层层高为 3 米到 3.2 米，其余层数的每层层高宜为 2.8 米到 3 米，加盖屋面，檐口高度控制在 1.8 米以内。二层楼房地平线至屋面檐口高度不得超过 8 米，至屋脊高度不得超过 10 米；三层楼房地平线至屋面檐口高度不得超过 10 米，至屋脊高度最高不得超过 13 米。零零线参照四周自然地平最高点。原则上建房高度应充分考虑周边情况，与邻居保持一致或与邻居意见统一，避免邻里纠纷。

第八条（围墙的建造要求）

农户建房需要设立围墙的，围墙不得超越经批准的宅基地范围，不得妨碍公共通道、管线等公共设施，不得影响相邻房屋的通风和采光。

第九条（禁止建房的情形）

具有下列情形之一的农户，不得申请宅基地新建住房或对原有住房进行改建、扩建或者翻建：

（一）拥有两处及以上宅基地的；

（二）已有宅基地上存在违法用地、违法建筑等情况，未按照相关规定完成整改的；

（三）将原有住房出售、赠与他人，或者未经有关部门许

可将原有住房改为经营场所的；

（四）离婚户对宅基地及住房权益未处置完毕或者自愿放弃宅基地及住房权益的；

（五）已享受过动迁安置等区人民政府规定的其他情形。

第十条（村级审查程序）

符合宅基地申请条件的农户，向所在村集体经济组织或村民委员会（以下简称“村级组织”）提出宅基地和建房书面申请。

村级组织接到书面申请后，应当在本村范围内将农户成员人数、建房位置、宅基地和建筑占地面积、建筑方案等相关信息张榜公布，公布期限不少于 30 日。

公布期间无异议的，申请人填写《浦东新区农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，村级组织签署认定意见（资格和人口数量）后，连同建房申请人的书面申请和宅基地使用承诺书，报送镇人民政府。公布期间有异议的，村级组织应当召集村民会议、集体成员会议、村民代表会议或集体成员代表会议讨论决定。

第十一条（行政审批程序）

城建中心集中受理村级组织报送的申请表和建房申请人的书面申请。

农发办负责审查申请人和用地人数是否符合资格条件，宅

基地和建房申请村级公示程序是否履行到位等；规土所负责审查用地是否符合宅基地合理布局要求，用地建房是否符合国土空间规划和用途管制要求；城建中心负责审查建房图纸是否符合法定要求，房屋结构是否符合安全标准，建房层数、高度等是否符合规定标准，建筑形态是否符合本区域风貌管控要求等。

规建办综合各有关部门意见，报宅基地管理联席会议审议后由镇人民政府对农户宅基地申请作出审批决定，合并发放农村宅基地批准文件和乡村建设规划许可证。镇人民政府应当在接到村级组织报送的申请表和建房申请人的书面申请之日起 30 日内完成审批。

规建办应当建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并在批准之日起 15 日内将审批情况分别报区农业农村、规划资源行政管理部门备案。

第十二条（审批结果的公布）

经审批符合条件同意新建房屋（含翻建等）的，镇人民政府应当将农户建房的审批结果张榜公布，时间不少于 30 日，接受群众监督。

公布期间有异议的，镇人民政府应当在 5 个工作日内对该户申请进行复核，并根据复核结果进行相应处理。

第十三条（宅基地范围划定和开工查验）

经批准利用宅基地建房的农户，应当在开工前向镇人民政府申请划定宅基地范围。规建办应当在 5 个工作日内，组织规土所、城建中心、环境综合整治办到现场进行查验，丈量划定宅基地，并进行开工查验，确认宅基地内建筑物的平面位置、层数、高度和风貌。或由镇人民政府统一委托符合条件的测绘服务机构承担本镇农户建房的“多测合一”。

农户应当严格按照乡村建设规划许可证、施工图纸等的要求进行施工。

第十四条（施工图纸）

农户建造两层或者两层以上住房的，应当使用具备资质的设计单位设计或经其审核的施工图纸，或者免费使用市住房城乡建设行政管理部门推荐的通用图纸。

规建办负责向农户推荐通用图纸的实施工作，施工图纸应当符合相应技术规范、设计标准以及乡村风貌导则。

第十五条（施工队伍）

农户建房应当选择具有相应专业能力的施工队伍。施工队伍中应当配备符合规定的质量员、安全员。农户应当与施工队伍签订建房协议，并约定质量和安全责任。

第十六条（竣工期限）

镇人民政府在审核发放乡村建设规划许可证时，应当核定竣工期限。竣工期限一般为 1 年，最长不超过 2 年。

第十七条（竣工验收）

农户建房完工后，应当向镇人民政府申请验收。镇人民政府在接到农户申请后 5 个工作日内，由镇城建中心组织相关部门或第三方测绘服务机构进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具书面验收意见。

第十八条（监督检查及处置）

镇人民政府将加强对本区域内农户建房活动的监督检查，发现有违反国家、市和区有关规定的行为的，按《浦东新区农村村民住房建设管理实施细则》规定处置。

第十九条（施行日期）

本《操作口径》自 2023 年 7 月 15 日起试行，有效期 2 年。

附件：大团镇农村建房管理工作领导小组

附件

大团镇农村建房管理工作领导小组

为进一步加强我镇农村建房管理工作的领导，规范农村建房审批流程和建房行为，根据相关法律、法规、规章等规定，经镇政府研究，决定调整大团镇农村建房管理工作领导小组。其组成人员名单如下：

组	长：程晓龙	党委副书记、镇长
常务副组长：	沈仁忠	副镇长
副 组 长：	叶宝军	副镇长
成	员：朱东青	规建办主任
	施葛文	农发办主任
	王 慧	平安办主任
	王 毅	纪委副书记、监察办副主任
	陈霞凤	司法所所长
	刘德信	城管中队队长、党支部书记
	黄秀萍	城建中心主任、党支部书记
	严 俊	规土所所长
	奚海华	环境综合整治办副主任（主持工作）
	各村（居）党（总）支书记	

领导小组下设办公室，办公室设在规建办，办公室主任由朱东青同志兼任，施葛文、黄秀萍、严俊、刘德信、奚海华、周伟等同志为办公室成员。

上述人员如有职务变动，由继任者自然接替，不再另行发文。